

Bezirksgericht Bülach

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: MJ260013-C/U

Hu/ad

Mitwirkend: Bezirksrichter MLaw R. Hug und
Gerichtsschreiberin MLaw L. Stoll

Verfügung vom 28. Mai 2026

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

1. **B._____**,

2. **C._____**,

Beklagte

betreffend **Kündigungsschutz/Erstreckung**

Rechtsbegehren:

(act. 2 S. 2)

- "1. Es sei festzustellen, dass die von der Klägerin ausgesprochene Kündigung vom 27. November 2025 per 31. März 2026 wirksam ist und das Mietverhältnis zwischen den Parteien damit per 31. März 2026 endete;
2. Es seien die Beklagten zu verpflichten, der Klägerin für die über März 2026 hinausgehende Nutzung der Mieträumlichkeiten einen Betrag von CHF 1'900.00 (brutto, inkl. Akonto Nebenkosten) pro Monat zu bezahlen, unter Anrechnung der bereits im Zeitpunkt der Eingabe der Klage bezahlten Entschädigungen von CHF 3'800.00 bis und mit 22. Mai 2026.;
3. Den Beklagten sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die von ihnen damals gemieteten, heute unrechtmässig genutzte 3 ½-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft D.____-strasse 1, E.____ [Ortschaft], unverzüglich zu räumen und zu verlassen und der Klägerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben;
4. Das Gemeindeammannamt E.____ sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST auf die Parteientschädigung) zulasten der Beklagten."

Erwägungen:

1. Mit Klage vom 22. Mai 2026 (act. 2, mit Beilagen: act. 1, act. 3 und act. 4/3-13) stellte die Klägerin vorgenannte Rechtsbegehren (vgl. act. 2 S. 2). Zur Zuständigkeit des angerufenen Gerichts führt sie aus, *gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO komme bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen das vereinfachte Verfahren zur Anwendung, sofern der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen sei. Gemäss § 24 des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG) entscheide im Kanton Zürich das Einzelgericht über Streitigkeiten im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 243 ZPO. Damit sei die sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vorliegend gegeben* (act. 2 Rz. 4).
2. Das Gericht tritt auf eine Klage ein, sofern die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 f. ZPO). Prozessvoraussetzung ist,

dass das angerufene Gericht sachlich zuständig ist (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Das Einzelgericht entscheidet erstinstanzlich über Streitigkeiten im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 243 ZPO, die nicht einer anderen Instanz zugewiesen sind (§ 24 lit. a GOG). Erstinstanzliche Streitigkeiten aus Miet- (Art. 253a OR) und aus Pachtverhältnissen (Art. 276 OR) für Wohn- und Geschäftsräume, entscheidet bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– die Präsidentin oder der Präsident des Mietgerichts (vgl. § 26 in Verbindung § 21 Abs. 1 lit. a GOG). Wird die Kündigung einer Wohnung angefochten, entspricht der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene als ungültig erweisen. Dabei ist die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen, während welcher der Vermieter nicht kündigen darf; den Beginn der Frist bildet – mit Blick auf die Berechnung des Streitwerts – das Datum des Entscheides (vgl. BGE 137 III 389 E 1.1).

3. Die Klägerin hat ihre Klage explizit beim Einzelgericht 'gemäss § 24 GOG' eingereicht. Streitgegenstand der Klage vom 22. Mai 2026 ist die Kündigung eines Mietverhältnisses für Wohnräume (vgl. act. 2 und der streitgegenständliche Mietvertrag für Wohnräume vom 14. April 2018, act. 4/4). Diese Streitigkeit ist zwar im vereinfachten Verfahren zu behandeln (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Als mietrechtliche Streitigkeit ist sie aber dem Mietgericht (bzw. dessen Präsidenten) sachlich zugewiesen. Das Einzelgericht ist folglich für die Klage vom 22. Mai 2026 unzuständig, weshalb darauf nicht einzutreten ist (vgl. BGer 4A_332/2015 vom 10. Februar 2016 E. 4). Die Klage wäre im Übrigen selbst dann nicht bei der zuständigen Instanz eingereicht worden, hätte die Klägerin diese beim Präsidenten des Mietgerichts (als Einzelrichter) anhängig gemacht: Nachdem der Mietzins Fr. 1'900.– beträgt und die Kündigung strittig ist, übersteigt der Streitwert bereits unter blosser Beachtung der dreijährigen Kündigungsfrist Fr. 30'000.– ($36 \times \text{Fr. } 1'900.- = \text{Fr. } 68'400.-$). Ob unter diesen Umständen eine (interne) Prozessüberweisung ans Mietgericht (als Kollegialgericht) erfolgen müsste, kann hier offen bleiben.

4. Unter Berücksichtigung des Fr. 30'000.– übersteigenden Streitwerts (vgl. Erw. 3, soeben) sowie des geringen Aufwands und der ausgebliebenen Anspruchsprüfung ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, c und d, § 4

Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 10 Abs. 1 GOG wie auch unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips auf angemessene Fr. 200.– festzusetzen. Ausgangsgemäss hat die Klägerin diese Kosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind derweil nicht geschuldet, sei es aufgrund des Ausgangs (Klägerin) oder mangels entschädigungspflichtiger Aufwände (Beklagte).

Es wird verfügt:

1. Auf die Klage vom 22. Mai 2026 wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt.
3. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Klägerin (mit Gerichtsurkunde) und an die Beklagten (je mit Gerichtsurkunde sowie je unter Beilage eines Doppels von act. 2 und Kopien von act. 1, act. 3 und act. 4/3-13).
6. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht Zürich erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Bülach, 28. Mai 2026

BEZIRKSGERICHT BÜLACH

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Stoll